

## บทที่ 5

### สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ

การศึกษาเรื่อง การได้มาซึ่งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ระดับปานกลาง ในเขต กรุงเทพมหานคร ครั้งนี้สามารถสรุปผลการศึกษาเป็นประเด็นต่าง ๆ ตามวัตถุประสงค์ได้ ดังนี้

#### 5.1 ผลสรุปการได้มาซึ่งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

แบ่งด้านการได้มาซึ่งคณะกรรมการหมู่บ้าน ระดับราคาปานกลาง จากการสัมภาษณ์ คณะกรรมการบริหารหมู่บ้าน จำนวน 78 โครงการ

5.1.1 ผลสรุปด้านประธานคณะกรรมการหมู่บ้าน : จากการศึกษาข้อมูลของ คณะกรรมการที่สัมภาษณ์ โดยผู้วิจัยได้สัมภาษณ์เฉพาะประธานกรรมการหมู่บ้าน โดยถือเป็น ตัวแทนคณะกรรมการในโครงการ

ก. อาชีพของคณะกรรมการ ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพธุรกิจส่วนตัว และจากการสำรวจในพื้นที่ที่คณะกรรมการส่วนใหญ่ ขายสินค้าอยู่ในหมู่บ้าน ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญ เพราะที่พักอาศัย และ ที่ทำงานอยู่ในหมู่บ้านทำให้รับรู้เรื่องราวต่างๆในหมู่บ้านได้ตลอดเวลา

ข. ระดับเงินเดือนของคณะกรรมการ ส่วนใหญ่เงินเดือน 25,000-50,000 บาท เป็น ระดับที่เพียงพอในการดำรงชีวิต และมีส่วนที่เหลือเพียงพอที่จะเอื้อเพื่อแก่คนอื่น เนื่องจากพบว่า คณะกรรมการส่วนใหญ่ได้ใช้เงินส่วนตัวไปในการใช้บริหารดูแลหมู่บ้าน และคณะกรรมการใน หมู่บ้านที่สำรวจทั้งหมดไม่ได้รับเงินเดือนจากลูกบ้านในการบริหาร

ค. ระดับการศึกษา คณะกรรมการส่วนใหญ่จบการศึกษาในระดับปริญญาตรี และต่ำกว่า ปริญญาตรี รวมมีถึง 72 โครงการ แต่จากการพูดคุยสอบถามนั้น พบว่า ส่วนใหญ่ แม้มีการศึกษา ที่ไม่สูงนัก แต่ระดับการศึกษาไม่ได้มีผลต่อประสิทธิภาพในการบริหารงานมากนัก เนื่องจาก คณะกรรมการที่ถูกสัมภาษณ์จะมีลักษณะ กระตือรือร้น สนใจข้อมูลข่าวสาร และมีจำนวนไม่น้อย ที่ค้นคว้าหาความรู้เพิ่มเติมด้วยตนเอง

ง. อายุของคณะกรรมการหมู่บ้าน ช่วงอายุที่มีมากที่สุดคือช่วงอายุ 41-50 ปี เพราะเป็นวัยทำงาน เป็นช่วงอายุที่ถือว่ามีความประสพการณ์ทั้งจากการทำงานและจากประสบการณ์ชีวิต เนื่องจากการบริหารดูแลหมู่บ้านต้องเกี่ยวข้องกับคนหลากหลาย และงานมากมาย จึงต้องอาศัยศาสตร์และศิลป์ในการจัดการ พบว่าคณะกรรมการที่มีอายุต่ำกว่า 30 ปี มีเพียง 3 โครงการเท่านั้น เนื่องจากการคาดหวังของลูกบ้านต่อคณะกรรมการ ว่าควรมีวิสัยทัศน์ที่เหมาะสม เพราะความน่าเชื่อถือเป็นสิ่งสำคัญอย่างยิ่งในตำแหน่งดังกล่าว

### 5.1.2 ผลสรุปการได้มาซึ่งคณะกรรมการหมู่บ้าน

การได้มาซึ่งคณะกรรมการหมู่บ้าน 78 โครงการ สามารถแบ่งเป็นวิธีการได้มาของคณะกรรมการเป็น 2 วิธี คือ

#### 5.1.2.1 การเลือกตั้ง (61 หมู่บ้าน)

การได้มาซึ่งคณะกรรมการหมู่บ้านมาจากการเลือกตั้งพบว่ามีทั้งทางตรงและทางอ้อมรวมพบทั้งสิ้น 4 แบบ

แบบที่1: การได้มาซึ่งคณะกรรมการโดยการเลือกตั้งแบบระบุจำนวนและตำแหน่ง พบว่ามีหมู่บ้าน 5 หมู่บ้าน ที่ใช้รูปแบบนี้ และไม่พบในหมู่บ้านขนาดใหญ่ รูปแบบที่ 1 เป็นรูปแบบที่ค่อนข้างนำมาใช้ลำบาก เนื่องจาก ผู้สมัครเป็นคณะกรรมการมีไม่ครบจำนวน และไม่ครบทุกตำแหน่ง

แบบที่2: การได้มาซึ่งคณะกรรมการ โดยการเลือกตั้งแบบระบุจำนวน แต่ไม่ระบุตำแหน่ง รูปแบบนี้จะพบในหมู่บ้านทุกขนาดและทุกระดับราคา โดยพบว่ามีหมู่บ้าน 42 หมู่บ้าน จาก 78 หมู่บ้าน เลือกให้การได้มารูปแบบดังกล่าว เพราะเป็นรูปแบบที่มีความยืดหยุ่นค่อนข้างมาก เนื่องจากลูกบ้านจะเลือกคณะกรรมการหมู่บ้านโดยตรง ตามจำนวนที่หมู่บ้านกำหนด และ เมื่อได้คณะกรรมการครบจำนวนที่กำหนดไว้ คณะกรรมการดังกล่าวจะไปทำการตัดสินใจกันในคณะว่าบุคคลใดจะดำรงตำแหน่งใด

แบบที่3: การได้มาซึ่งคณะกรรมการโดยการเลือกตั้งแบบเลือกตัวแทนพื้นที่ ให้เป็นกรรมการในพื้นที่นั้นๆ และกรรมการที่ได้มาเหล่านี้จะตัดสินใจเลือกประธานหมู่บ้านและคณะกรรมการในตำแหน่งอื่น พบว่ามี 12 หมู่บ้านจาก 78 หมู่บ้าน ที่ใช้แบบที่ 3 รูปแบบนี้พบ

ในหมู่บ้านที่มีขนาดใหญ่ และพบในหมู่บ้านที่มีระยะการก่อสร้างมากกว่า 1 ระยะ/เฟสโดยรูปแบบนี้ไม่พบในหมู่บ้านขนาดเล็ก

แบบที่ 4: การได้มาซึ่งคณะกรรมการโดยการเลือกตั้งแบบเลือกประธานหมู่บ้าน 1 ตำแหน่ง แล้วประธานหมู่บ้านที่ได้จะทำการเลือกคณะกรรมการหมู่บ้านแทนลูกบ้าน แบบที่ 4 พบว่ามีเพียง 2 หมู่บ้านเท่านั้น แม้ว่าเป็นรูปแบบที่มีความยืดหยุ่นมากที่สุด แต่เนื่องจากการที่ลูกบ้านเลือกประธานเพียงคนเดียว ให้มาตัดสินใจเลือก คณะกรรมการคนอื่นแทน ตน ลูกบ้านไม่ใช่ผู้เลือกเองและอาจได้คนที่ลูกบ้านไม่ต้องการรูปแบบนี้ ให้ความสำคัญกับความน่าเชื่อถือของประธานหมู่บ้าน โดยไม่พบในหมู่บ้านขนาดใหญ่ เนื่องจากคณะกรรมการหมู่บ้านขนาดใหญ่ต้องรับผิดชอบกับต่อลูกบ้านเป็นจำนวนมาก

#### 5.1.2.2 การแต่งตั้ง ( 17 หมู่บ้าน )

การแต่งตั้งบุคคลหรือกลุ่มคนให้เป็นคณะกรรมการ พบว่ามี 2 แบบ

แบบที่ 1: การได้มาซึ่งคณะกรรมการโดยการแต่งตั้งจากลูกบ้านพบว่ามีหมู่บ้านที่ได้มาจากรูปแบบนี้ 14 หมู่บ้าน และไม่พบในหมู่บ้านขนาดใหญ่

แบบที่ 2: การได้มาซึ่งคณะกรรมการโดยการแต่งตั้งตนเองและคณะ รูปแบบนี้ไม่พบในหมู่บ้านขนาดใหญ่

ศูนย์วิทยพัทยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

### 5.1.3 โครงสร้างของคณะกรรมการหมู่บ้าน ส่วนใหญ่โครงสร้างการบริหารงาน ของคณะกรรมการหมู่บ้าน สรุปได้มี 2 แบบ

ตารางที่ 5.1 แสดงสรุปข้อมูลด้านโครงสร้างการบริหารงานคณะกรรมการบริหารดูแล หมู่บ้านตามขนาดหมู่บ้าน

หมู่บ้าน (ขนาด)	ราคา (ล้านบาท)	โครงสร้างคณะกรรมการบริหารหมู่บ้าน	
		คณะกรรมการหมู่บ้าน	คณะกรรมการตามระเบียบ ก.ท.ม. พ.ศ. 2534
ขนาดเล็ก	0.81-1.5	●	●
	1.51-3.0	●	
ขนาดกลาง	0.81-1.5	●	●
	1.51-3.0	●	
ขนาดใหญ่	0.81-1.5	●	●
	1.51-3.0	●	●

ที่มา : จากการสัมภาษณ์คณะกรรมการบริหารดูแลหมู่บ้านที่ดำเนินการศึกษา

เมื่อมีการประกาศระเบียบกรุงเทพมหานครว่าด้วยคณะกรรมการชุมชน ปี พ.ศ. 2534 ให้หมู่บ้านที่ต้องการการดูแลจากเขต ทำเรื่องขอจดทะเบียนเป็นชุมชนโดยปฏิบัติตามระเบียบกรุงเทพมหานครที่มีการระบุกฎเกณฑ์ของการได้มาซึ่งคณะกรรมการหมู่บ้าน พร้อมให้สิทธิต่างๆ แก่หมู่บ้านที่จดทะเบียนชุมชน เช่น การดูแลรักษาสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ในหมู่บ้าน หรืออำนวยความสะดวกในการติดต่อประสานงานกับหน่วยงานราชการต่างๆ แต่ภาพลักษณ์ความเป็นชุมชน มีส่วนทำให้บางหมู่บ้านไม่ต้องการจดทะเบียนชุมชน โดยเฉพาะหมู่บ้านที่มีระดับราคาปานกลางค่อนข้างสูง แต่อย่างไรก็ดี หมู่บ้านเหล่านี้ เห็นถึงประโยชน์ในการปฏิบัติตามเกณฑ์ของระเบียบกรุงเทพมหานคร เพื่อเป็นเกณฑ์การคัดสรรคณะกรรมการหมู่บ้าน จึงได้นำระเบียบมาประยุกต์ใช้ โดยไม่ได้จดทะเบียนเป็นชุมชน แต่อย่างไรก็ดี พบว่า หลายโครงการยังใช้การคัดสรรคณะกรรมการหมู่บ้านโดยเกณฑ์ที่กำหนดขึ้นเองตามความเหมาะสม

## 5.2. ปัญหาในการได้มาซึ่งคณะกรรมการหมู่บ้านและโครงสร้างของคณะกรรมการหมู่บ้าน

### 5.2.1. ปัญหาในการได้มาซึ่งคณะกรรมการหมู่บ้าน

การเลือกสรรคณะกรรมการหมู่บ้านนั้น มีส่วนประกอบสำคัญ 2 ส่วน คือ ลูกบ้าน และ ผู้แทน/คณะกรรมการหมู่บ้าน

- ในส่วนของลูกบ้านนั้น พบปัญหาการไม่ให้ความร่วมมือ เช่น ไม่มาใช้สิทธิออกเสียง ไม่ให้ความสำคัญต่อการคัดสรร เป็นส่วนหนึ่ง ซึ่งเกินครึ่งหนึ่งของโครงการหมู่บ้านทั้งหมด และ ปัญหาจากการคัดสรร เช่น ขาดข้อมูล อดติ ลำเอียง หรือ ได้รับข้อมูลที่ผิดพลาดต่างๆเหล่านี้ล้วนเป็นปัญหาส่วนใหญ่ที่ทำให้การได้มาซึ่งคณะกรรมการ หรือบุคคลที่ได้รับเลือกมานั้นขาดคุณสมบัติไปด้วย
- ในส่วนของผู้แทน/คณะกรรมการหมู่บ้าน พบว่ามี ข้อจำกัดด้านคุณภาพและข้อจำกัดในด้านจำนวนของคณะกรรมการหมู่บ้าน

### 5.2.2. ปัญหาในโครงสร้างของคณะกรรมการหมู่บ้านในเรื่องของโครงสร้างมีส่วนประกอบ 2 ส่วนที่สำคัญ คือ

1. ตำแหน่ง/หน้าที่ : ตำแหน่งจะเป็นตัวกำหนดหน้าที่โครงสร้างคณะกรรมการ ในโครงการที่ศึกษานั้นส่วนใหญ่จะไม่มีปัญหา คือ มีตำแหน่ง/หน้าที่ ชำช้อน หรือ ตำแหน่ง/หน้าที่ บางตำแหน่ง/หน้าที่ ขาดหายไป หรือ ไม่ได้ปฏิบัติ และต้องมีการยอมรับจากภายนอก โดยคณะกรรมการหมู่บ้านนั้นถือว่า เป็นองค์การที่ต้องได้รับการยอมรับจากภายนอก คือ ลูกบ้าน เนื่องจากหลายโครงการที่เข้าไปสำรวจซ้ำ พบว่า หลายโครงการได้ยุบเลิกคณะกรรมการหมู่บ้านชุดเดิม และยังไม่มีการหมู่บ้านชุดใหม่เข้ามาทำหน้าที่
2. อำนาจในการบังคับใช้ : ในส่วนนี้คือ ช่วงในการควบคุม ซึ่งถ้าจะให้สมบูรณ์ และมีประสิทธิภาพ จำเป็นต้องมีการยอมรับจากภายใน คือ สามารถสั่งการคนในองค์การได้อย่างมีประสิทธิภาพ และ การยอมรับจากภายนอก คือ การยอมรับในการใช้อำนาจนั้น

### 5.3 ข้อเสนอแนะผลที่ได้จากการศึกษา

ผู้วิจัยขอเสนอแนวทางการดำเนินการ แบ่งออกเป็น 4 ส่วน ดังนี้

#### 5.3.1 ข้อเสนอแนะต่อผู้จัดสรรที่ดิน / เจ้าของโครงการ ภายหลังจากที่ พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543

- อัตราค่าบำรุงดูแลส่วนกลางควรจะมีการระบุให้ทราบล่วงหน้าชัดเจน
- การวางแผนงานในการบำรุงดูแลรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ
- การเลือกแนวทางการบริหารดูแลหมู่บ้านควรคำนึงถึงความคิดเห็น/ความต้องการของลูกบ้านทุกคน เพื่อให้ได้แนวทางที่เหมาะสมที่สุด
- การก่อสร้างสาธารณูปโภคต่าง ๆ ในโครงการ จะต้องได้มาตรฐาน

#### 5.3.2 ข้อเสนอแนะต่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

##### 1. คุณสมบัติของคณะกรรมการหมู่บ้าน

- ด้านคุณวุฒิการศึกษาในระดับปริญญาตรี หรือเทียบเท่า
- เป็นผู้ที่มีความรู้หรือประสบการณ์ในการทำงานด้านการบริการ/บริหาร
- เป็นบุคคลที่เสียสละเพื่อส่วนรวม
- เป็นลูกบ้านที่พักอาศัยในหมู่บ้าน มาจากการคัดเลือก/เลือกตั้ง

##### 2. หลักการการได้มาซึ่งคณะกรรมการหมู่บ้าน

เสนอแนะแนวทางการได้มาซึ่งคณะกรรมการหมู่บ้าน เพื่อแก้ปัญหาในการคัดสรรบุคคลเป็นคณะกรรมการบริหารดูแลหมู่บ้าน มีผลในทางปฏิบัติและทำงานอย่างมีประสิทธิภาพ ดังนี้

##### ก. หมู่บ้านที่ปิดการขาย / เข้าพักอาศัยแล้ว

- การเลือกแนวทาง ควรศึกษาถึงข้อดี ข้อเสีย ของแต่ละแนวทางให้ชัดเจนเหมาะสมสอดคล้องกับลักษณะของหมู่บ้าน
- การทำงานของคณะกรรมการหมู่บ้านควรมีสถานะเป็นนิติบุคคล / นิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อมีอำนาจทางนิติบัญญัติในการบริหารดูแลหมู่บ้านและรักษาทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน

- ลักษณะขององค์กรที่ตั้งขึ้น จะดำเนินการแทนผู้อาศัยทุกคนในการออกกฎระเบียบข้อบังคับ ซึ่งใช้ดำเนินการบริหารดูแลทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกัน และจัดการเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายรวมทั้งมีอำนาจทางกฎหมายในการลงโทษผู้ที่ไม่ปฏิบัติตามกฎข้อบังคับที่ตกลงไว้ หรือไม่จ่ายค่าบำรุงส่วนกลาง

- มาตรการการเรียกเก็บค่าบำรุงส่วนกลาง

### **ข. หมู่บ้านใหม่/กำลังดำเนินการก่อสร้าง**

- ผู้จัดสรรควรจะปฏิบัติตาม พ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ในการบริหารดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง / สาธารณูปโภคของหมู่บ้าน ตามระยะเวลาที่ยื่นไว้

### **3. กฎระเบียบข้อบังคับของหมู่บ้าน**

กฎระเบียบต่าง ๆ ข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนคณะกรรมการ การเลือกตั้ง วาระการดำรงตำแหน่ง และการประชุมของคณะกรรมการหมู่บ้าน ข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงาน บัญชีและการเงิน ของหมู่บ้าน

### **4. ลักษณะโครงสร้างการบริหารดูแลหมู่บ้าน**

เพื่อให้โครงสร้างการบริหารดูแลหมู่บ้านเป็นไปอย่างมีระบบและมีผลในทางปฏิบัติ ควรจะมีการแบ่งตำแหน่งที่สอดคล้องและเหมาะสมกับความถนัดของกรรมการหมู่บ้านแต่ละคน สำหรับโครงสร้างการบริหารหมู่บ้านที่มีลักษณะซับซ้อน เช่น สำหรับโครงการที่ถูกแบ่งด้วยลักษณะทางกายภาพ ควรจะมีการจัดตั้งกรรมการบริหารดูแลแบบแบ่งแยกกัน เนื่องจากลักษณะความต้องการของแต่ละที่อาจจะไม่เหมือนกัน และส่งตัวแทนมาทำหน้าที่คณะกรรมการการบริหารดูแลหมู่บ้านใหญ่ส่วนกลาง อีกที่

#### **5.3.3 ข้อเสนอแนะต่อผู้พักอาศัยในหมู่บ้านจัดสรรระดับราคาปานกลาง**

##### **1. ก่อนซื้อ / เลือกซื้อบ้านตามโครงการจัดสรร**

- ผู้บริโภคควรมีความรู้เบื้องต้นและทำความเข้าใจกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับหมู่บ้านจัดสรรก่อน เช่น พ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543
- ผู้บริโภคควรทำความเข้าใจและตระหนักการบริหารดูแลหมู่บ้านภายหลังการเข้าอยู่อาศัย

## 2. ภายหลังจากการเข้าอยู่อาศัยแล้ว

- เข้าใจถึงสิทธิหน้าที่ของลูกบ้าน ข้อควรปฏิบัติ

### 5.3.4 ข้อเสนอแนะต่อหน่วยงานภาครัฐที่กำกับดูแล

#### 1. การเผยแพร่ข่าวสารเกี่ยวกับ พ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 :

ภาครัฐควรมีการเผยแพร่ข่าวสาร / กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับหมู่บ้านจัดสรร เช่น พ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543

#### 2. หน่วยงาน / องค์กรของรัฐที่เข้ามากำกับดูแล :

จากสาระสำคัญของ พ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ในหมวดที่ 4 การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ที่กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาสถาบันการเงิน / ธนาคารมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่จัดให้มี ภาครัฐควรมีการจัดตั้งหน่วยงานเข้ามาทำการกำกับดูแลเพื่อให้เกิดความน่าเชื่อถือ , เป็นมาตรฐานแนวทางเดียวกัน และสามารถตรวจสอบการทำงานของผู้จัดสรรที่ดินที่ยื่นจัดสรรได้

#### 3. สาระสำคัญของกฎหมายลูก :

คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางควรเร่งออกกฎหมายลูกหรือกฎหมายลำดับรอง และสิ่งที่ต้องกำหนดตาม พ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ควรวางแนวทางในการกำหนดกฎหมายลูก ทั้งกฎกระทรวง , ระเบียบ , ข้อกำหนดต่าง ๆ เพื่อสามารถบังคับใช้ / แก้ปัญหาได้อย่างถูกต้องทิศทาง รวมทั้งบทลงโทษกับผู้ละเมิดไม่ปฏิบัติตาม

อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากที่ พ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มีผลบังคับใช้แล้ว การบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรรเป็นงานที่มีความสลับซับซ้อน ผู้พักอาศัยมีจำนวนมาก และมีความแตกต่างทางด้านสังคม , ระดับฐานะทางเศรษฐกิจและการดำเนินชีวิต ควรมีการวางแผนและเตรียมการ ทั้งขั้นตอนก่อนเข้าอยู่อาศัย , ระหว่างมีการสืบเปลี่ยนการบริหารดูแลหมู่บ้าน และ ภายหลังจากเข้าอยู่อาศัย ที่รอบคอบเป็นขั้นตอน